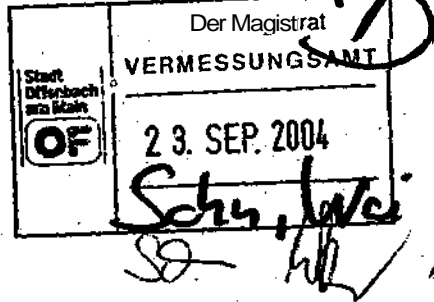




Regierungspräsidium Dannstadt • D- 64278 Dannstadt

Magistrat  
der Stadt Offenbach am Main  
Amt 62

63061 Offenbach am Main



Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1 - 3 (Wilhelminenhaus)  
D - 64283 Darmstadt

Datum: 21.09.2004  
Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01 - 121 -  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 09.08.2004

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Sabine Mahler  
Zimmernummer: 5515  
Telefon: (0 61 51) 12 - 6374  
Telefax: (0 61 51) 12 - 8914  
E-Mail: [s.mahler@rpda.hessen.de](mailto:s.mahler@rpda.hessen.de)

### Baugesetzbuch § 3 Abs. 2

### Bauleitplanung der Stadt Offenbach am Main Bebauungsplanentwurf Nr. 580 B „Bürgel-Ost/Mainzer Ring“

### Meine Stellungnahme vom 20.03.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Umwelt **Hanau** nehme ich wie folgt Stellung:

Eine Schmutzfrachtanalyse über die Auswirkungen des Anschlusses einer zusätzlichen Bebauungsfläche liegt nicht vor. Inwieweit der Stand der Technik für die Regenentlastungsanlage B21/RÜB 21 eingehalten werden kann, ist nachzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nm. 7e) und 8e) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sachgerechte Umgang mit Abwässern sowie die Versorgung mit Wasser zu berücksichtigen. Von einer geordneten Abwasserbeseitigung ist auszugehen, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und die anfallenden Abwässer in einer öffentlichen Kläranlage mindestens entsprechend den Anforderungen des § 7 a WHG bzw. des Anhangs 1 AbwasserV gereinigt werden.
- die Anlagen für die Abwasserableitung und -behandlung den jeweils maßgeblichen Regeln der



Technik (§ 18 b WHG) entsprechen. Hierzu dürfen die Kapazität der Kläranlage, der Kanalisation und der Regenentlastungsanlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden. (siehe auch Ziffer 2.1.2. Erlass vom 23. April 1997; StAnz. 25/1997 S.1803)

Somit ist ein Änderungsantrag für die Einleiterlaubnis der Regenentlastungsanlage RÜB 21 einschließlich Vorlage einer aktualisierten Schmutzwassersimulation zu stellen.

#### Wasserversorgung; Grundwasserschutz:

Der südliche Teil der geplanten Straße befindet sich zu etwa 40 % in der Zone C der Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle AG (StAnz. 20 /1978 S.944).

Zone C deshalb, da es sich hier um ein Heilquellenschutzgebiet handelt. Die im Bebauungsplan genannte Bezeichnung Zone III oder eben Zone C III ist somit falsch. Ich bitte hier um Korrektur.

In der Zone C darf, laut o. g. Verordnung, ein Eingriff nicht tiefer als 70 m erfolgen. Ansonsten muss hierfür eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Die Wohnbaugebiete und die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des oben genannten Wasserschutzgebietes und sind somit nicht betroffen.

Dem Bebauungsplanentwurf nach zu urteilen, war vermutlich ursprünglich eine Versickerung von Niederschlagswasser (Punkt 8.4) angedacht worden, wurde jedoch nicht umgesetzt.

Falls dieses Thema nun doch wieder aktuell werden sollte, möchte ich hiermit auf folgenden Absatz hinweisen:

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserabstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (siehe Erlaß vom 2. Mai 1994 - StAnz. S. 1376).

Die Wasserversorgung der Stadt Offenbach erfolgt durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum größten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist im Moment noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein **Wasserversorgungskonzept**, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen **Wasserversorgern** geprüft.

#### Abwasser:

Nach der derzeitigen Rechtslage ist eine Genehmigung nach § 50 Hessisches Wassergesetz für das geplante Regenrückhaltebecken erforderlich.

#### Altlasten:

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält unter Ziffer 1.3 der Begründung konkrete Angaben zu Altlasten. Grundlage der Aussagen unter Ziffer 1.3 sind die Umwelttechnischen Untersuchungen von Dr. HUG, 11.05.2004 im Auftrage der Stadt Offenbach.

#### Zu Ziffer 1.3 - Schadensbereich BS 26

Die fachliche Einschätzung, dass eine Sanierung geboten ist, wird bestätigt. Unter Berücksichtigung des Gebotes der Problem- und Konfliktbewältigung, ist es aus meiner Sicht unerlässlich, dass konkrete Sanierungsmaßnahmen beschrieben werden und dass festgelegt wird, wer diese zu welchem Zeitpunkt ausführt.

Zu Ziffer 1.3 - Verdachtsbereich Flurstück Nr. 60 und Bohrung BS 17

Die fachliche Einschätzung, dass der obere Bodenmeter - wie in der Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) beschrieben - einzurichten ist, wird bestätigt. Unter Berücksichtigung des Gebotes der Problem- und Konfliktbewältigung, ist es aus meiner Sicht auch hier unerlässlich, dass konkrete Bodenaustauschmaßnahmen beschrieben werden und dass festgelegt wird, wer diese zu welchem Zeitpunkt ausführt.

Bitte senden Sie Ihre Schreiben zukünftig an unsere aktuelle Adresse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Mahler

**Anlage 3.2**

zur Magistratsvorlage

Nr.: 385104

**Auszug aus der Begründung in der Fassung vom 16.06.2004 (alt):**

**1.3 Altlasten**

**Auswirkungen/ Maßnahmen**

Im Plangebiet sind drei Altablagerungsflächen bekannt. Die nachfolgenden Bezeichnungen sind dem Gutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 11.05.2004 entnommen.

**„Schadensbereich BS 26“**

Dieser Bereich weist hohe Belastungen insbesondere mit Arsen und Naphthalin auf. Diese Schadstoffe haben sich auch in das Grundwasser eingetragen.

Nach vorliegendem Gutachten ist eine Sanierung dieser Altlast geboten. Andernfalls müsste auf nicht absehbare Zeit eine Beobachtung der Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und derer Ausbreitung erfolgen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen ergriffen werden.

Da das betroffene Grundstück teilweise für eine Wohnbebauung vorgesehen ist und teilweise vom Mainzer Ring überbaut werden soll, besteht ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Sanierung und Umsetzung der geplanten Nutzungen.

**„Verdachtsbereich Flurstück Nr. 60“ und Verdachtsbereich „ Bohrung BS 17“**

In diesen Bereichen existieren Ablagerungen von Erdaushub der im Wesentlichen mit Bauschuttanteilen durchsetzt ist. Eine Gefährdung von Mensch und Grundwasser lässt sich aus den Untersuchungen nicht ableiten. Dennoch wird seitens des Gutachters und der Fachbehörden aus Gründen der Vorsorge ein Bodenabtrag von 1,0 m und anschließender Auffüllung mit unbelastetem Material empfohlen.

**Auszug aus der Begründung in der Fassung vom 25.10.2004 (neu):**

**1.3 Altlasten**

Im Plangebiet sind drei Altablagerungsflächen bekannt. Die nachfolgenden Bezeichnungen sind dem Gutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 11.05.2004 entnommen.

**1.3.1 Schadensbereich BS 26**

Dieser Bereich weist hohe Belastungen insbesondere mit Arsen und Naphthalin auf. Diese Schadstoffe haben sich auch in das Grundwasser eingetragen. Nach dem vorliegenden Gutachten ist eine Sanierung dieser Altlast unumgänglich. Andernfalls müsste auf nicht absehbare Zeit eine Beobachtung der Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und derer Ausbreitung erfolgen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen ergriffen werden.

Von der oben beschriebenen Altlast ist im nördlichen Teil des Grundstückes mit der Bezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 4, Flurstücke 113 und 114 eine Fläche von 17 m X 22 m betroffen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich zum einen Wohnbauflächen und zum anderen die Trasse des Mainzer Ringes fest. Somit wird bereits mit dem für die zweite Jahreshälfte 2005 projektierten Baubeginn des Mainzer Ringes in die kontaminierte Fläche eingegriffen. Daher erfolgt mit dem Ausbau des Mainzer Ringes auch die vollständige Sanierung des Grundstückes.

Entsprechend der Empfehlungen im vorgenannten Gutachten beinhaltet die Sanierung den Aushub der Boden- und Grundwasserbelastung bis zu einer Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante und die Entsorgung des belasteten Materials. Nach der Kostenschätzung der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 01.07.2004 (Anlage zur Begründung) betragen Kosten dieser Sanierungsmethode rund 380.000 €. Mögliche Einsparungen durch das parallele Durchführen von Sanierung und Straßenbau sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die konkrete Ausführung der Sanierung lässt sich der Kostenschätzung entnehmen.

Die Sanierungskosten werden insofern von den Eigentümern der belasteten Flurstücke getragen, als der Einwurfswert ihres Grundstückes im Umlegungsverfahren um die tatsächlich anfallenden Sanierungskosten gemindert wird. Die Umlegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2004 angeordnet. Die Grundstückseigentümer haben dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt.

### 1.3.2 Verdachtsbereiche Flurstück Nr. 60 und Bohrung BS 17

In diesen Bereichen existieren Ablagerungen von Erdaushub der im Wesentlichen mit Bauschuttanteilen durchsetzt ist. Eine Gefährdung von Mensch und Grundwasser lässt sich aus den Untersuchungen nicht ableiten. Dennoch wird seitens des Gutachters und der Fachbehörden aus Gründen der Vorsorge ein Bodenabtrag von einem Meter und anschließender Auffüllung mit unbelastetem Material empfohlen.

Vom Verdachtsbereich der Bohrung BS 17 sind in der Gemarkung Bürgel, Flur 4 die Flurstücke 55 bis 59 betroffen. Wobei die Flurstücke 55 und 56 innerhalb der projektierten Trasse des Mainzer Ringes liegen. Eigentümer dieser Flurstücke und des Grundstückes mit der Bezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 4, Flurstück 60 ist die Stadt Offenbach am Main. Im Umlegungsverfahren bekommt die Stadt die im Bebauungsplan dargestellten Verdachtsbereiche wieder zugeteilt. Somit ist sichergestellt, dass die hier festgesetzte Wohnbebauung erst nach der oben beschriebenen Auffüllung verwirklicht wird. Um Synergieeffekte auszunutzen, sollte der Bodenaustausch im Rahmen des Erschließungsausbaus erfolgen.